

Ing. GIORGIO CASTELVEDERE
Ing. LAURA AMADIO
Ing. FEDERICO ZUCCHI
Ing. GUIDO ROMANO
Ing. GIANLUCA PERTICA
Geom. FABRIZIO BARUFFI
Geom. SABINA ZANOTTI
Arch. GLENDA SAVOLDI

Via Leno, 9/c – 25021 Bagnolo Mella (BS)
Telefono: 030 621980 – Fax: 030 6824703
E-mail: studio@castelvedere.com
<http://www.castelvedere.com>

PERIZIA DI STIMA

IMMOBILE AD USO RESIDENZIALE

Porzano di Leno (BS) – Via Caduti del Lavoro n.7

Porzione di villa bifamigliare



Il sottoscritto Ing. Giorgio Castelvedere, nato a Brescia il 19-05-1973, residente a Bagnolo Mella (BS) in via Bellavere n. 26, C.F. CSTGRG73E19B157B, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Brescia al n. 3504, con studio in Bagnolo Mella (BS) in via Leno n. 9/c, con la presente fornisce il valore commerciale dell'immobile ad uso residenziale sito nel Comune di Leno (BS), fraz. Porzano in via Caduti del Lavoro n.7, identificato catastalmente all'NCT Foglio 1 mappale 181 subalterni 1, 2 e 3.

PREMESSA

La presente valutazione estimativa vuole indicare il più probabile valore di mercato dell'edificio ad uso residenziale di cui sopra, basandosi sui valori di mercato della zona, valutando il grado di finitura dell'immobile e l'ubicazione, le dimensioni, le caratteristiche interne ed esterne, la dotazione impiantistica, le pertinenze, la posizione rispetto alle reti viarie limitrofe.

UBICAZIONE DELL'AREA

L'immobile oggetto di valutazione è sito in via Caduti del Lavoro n.7 nella frazione Porzano del Comune di Leno. La frazione si trova a nord del comune di Leno, a circa metà strada con il

comune di Bagnolo Mella, è ben servita dai mezzi pubblici di trasporto che la collegano con la città e con i paesi limitrofi ed è dotata di servizi primari necessari alla residenza, oltre alla presenza di attività commerciali, direzionali e artigianali. L'immobile è situato all'interno del centro Urbano del paese, in una zona tranquilla a prevalente destinazione residenziale, nelle vicinanze di un parcheggio alberato e di uno spazio verde di quartiere con funzione ludico ricreativa. Gli impatti acustici dell'area risultano, quindi, molto bassi; il rumore del traffico stradale, delle attività commerciali o di altre fonti di disturbo è ridotto al minimo.

La villa confina a sud, a nord ed ovest con altre proprietà; in particolare, a sud risulta in aderenza con altra porzione di edificio con la quale costituisce, quindi, la classica villa bifamigliare. Ad est confina con la strada privata di lottizzazione per l'accesso pedonale e carraio; tale strada è stata suddivisa in più mappali ciascuno dei quali attribuito ai frontisti e gravati, quindi, da servitù di passaggio, come si desume dalle schede catastali e dall'elaborato planimetrico allegati. Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria di detta strada sono a carico della proprietà dell'immobile oggetto della presente perizia, in ragione del 25%.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'edificio oggetto della perizia è una porzione di casa bifamiliare con accesso carraio e pedonale indipendenti, essendo accostata lungo il confine sud con l'altra unità residenziale. La villa è dotata di spazio esterno a verde e un vialetto di accesso all'autorimessa in lato nord. Il giardino di pertinenza ha dimensioni adeguate per svolgere attività ricreative con la possibilità di accogliere animali domestici, senza risultare eccessivamente grande e di difficile e costosa gestione.

L'organismo costruttivo si sviluppa su due piani di cui uno seminterrato, collegati tra loro da una scala interna. All'ingresso del piano rialzato si accede da una terrazza che si estende lungo tutto il fronte est dell'abitazione, raggiungibile grazie a una scala esterna posta davanti al cancello pedonale. Il piano rialzato è costituito da ambienti spaziosi: una cucina abitabile divisa dal soggiorno, un bagno, tre camere da letto di cui una di dimensioni tali da poter ospitare una cabina armadio. Questi locali sono collegati tra loro mediante un disimpegno. Il piano seminterrato riprende l'intera sagoma del fabbricato soprastante; è composto da un ampio garage capace di ospitare due autovetture, e da altri 4 ambienti di cui uno attrezzato a bagno, una a lavanderia e gli altri due a disposizione come cantina.

RILIEVO FOTOGRAFICO DELLO STATO DI FATTO



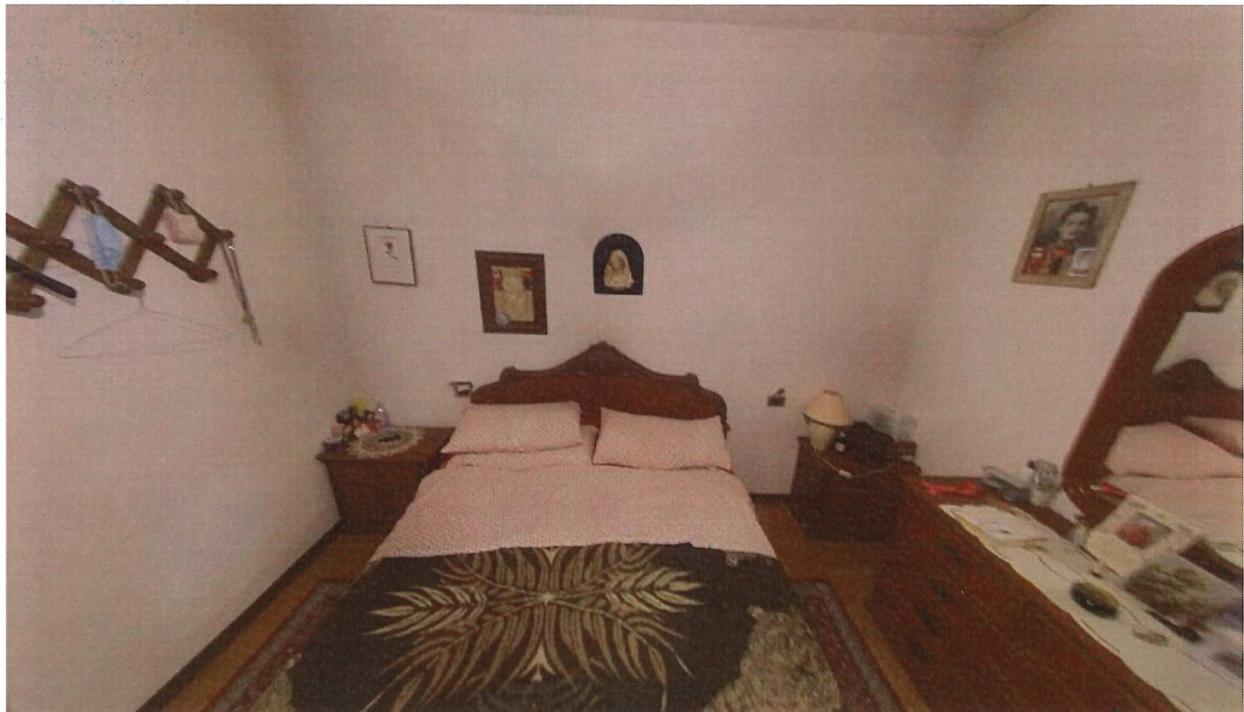
Vista dall'alto



Soggiorno



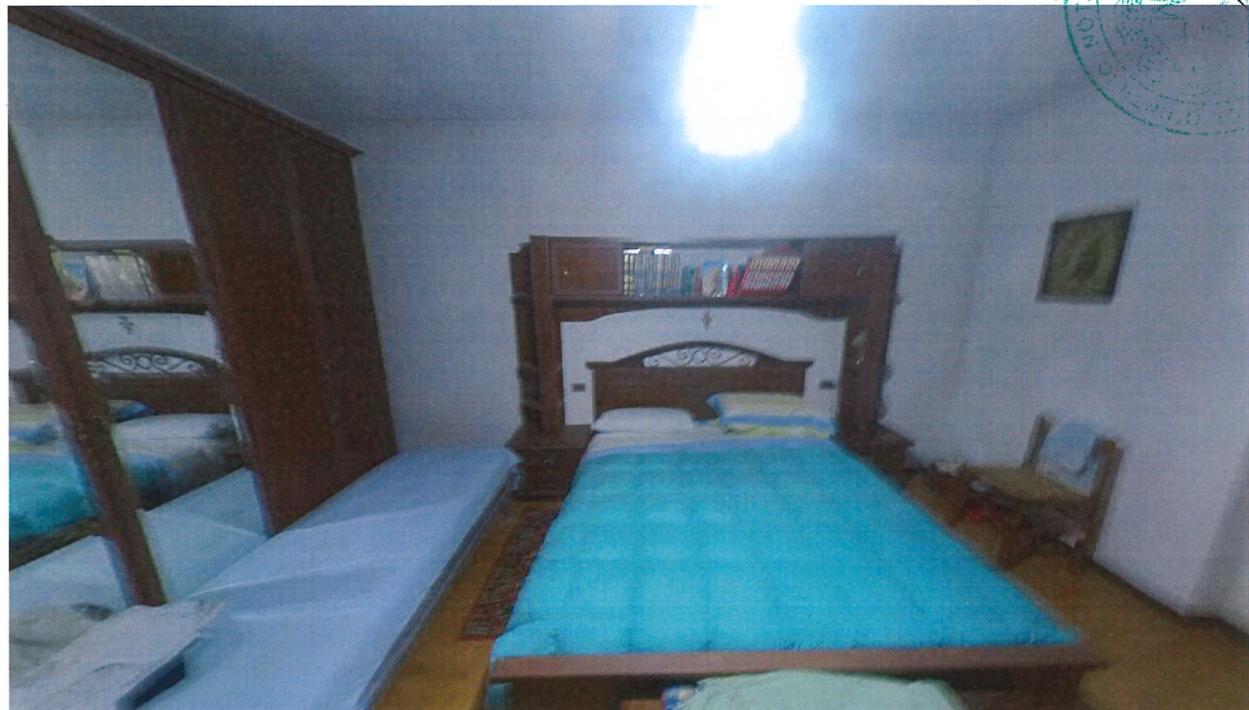
Cucina



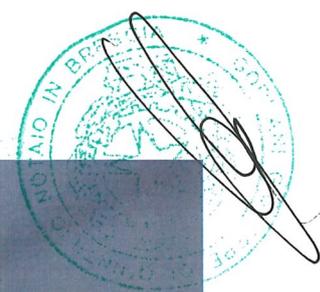
Camera 1



Camera 2



Camera 3





Bagno



Garage nel seminterrato



“Locale cantina 1” nel seminterrato



“Locale cantina 2” nel seminterrato

CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO

La costruzione del fabbricato è stata autorizzata con Concessione Edilizia n. 2183 del 15/03/1980 ed è stata completata nel 1983. Il Certificato di Abitabilità è stato richiesto nel 1987 ed è stato rilasciato nel 1993.

Dal Verbale di collaudo del 1982 si evince che l'edificio è stato costruito con fondazioni continue, muri perimetrali parte in cotto, parte in calcestruzzo e solai in laterocemento.

Le partizioni interne sono in laterizio con normale finitura a intonaco tinteggiato, i pavimenti sono in ceramica monocottura, i bagni e la cucina hanno rivestimenti in ceramica, la porta d'ingresso è costituita da un portoncino in legno, la porta del garage è in vetro e alluminio.

L'immobile è dotato dei seguenti impianti: elettrico, di riscaldamento con radiatori in ghisa, idrico sanitario, citofonico.

Lo smaltimento delle acque bianche e nere avviene nella fossa biologica installata nell'area di proprietà e collegata con la rete di scarico presso la porzione immobiliare adiacente, identificata catastalmente con Foglio 1, mappale 285.

STATO MANUTENTIVO

Lo stato degli impianti e delle finiture e le condizioni dei servizi igienici rispecchiano la vetustà dell'edificio. Non risulta siano stati eseguiti interventi successivi alla costruzione. La manutenzione generale della villa risulta mediocre, pertanto si rende necessaria una ristrutturazione per adeguare gli impianti esistenti alle normative vigenti, con il rilascio finale, da parte degli installatori, di Certificazioni attestanti la regolare esecuzione delle opere.

Risultano poi facoltative altre lavorazioni volte al miglioramento energetico come la sostituzione degli infissi, l'installazione di nuovi impianti di ultima generazione, cappotto termico ecc.

CLASSE ENERGETICA

Dall'Attestato di Prestazione Energetica, con validità decennale fino al 28/07/2031, presentato al CENED con codice identificativo: 1708800018421, certifica l'immobile in classe energetica F.



LIMITI DELLA RELAZIONE DI STIMA

In funzione dello scopo per il quale la perizia è stata redatta, come da indicazioni ricevute dal Committente, non sono state svolte le seguenti attività:

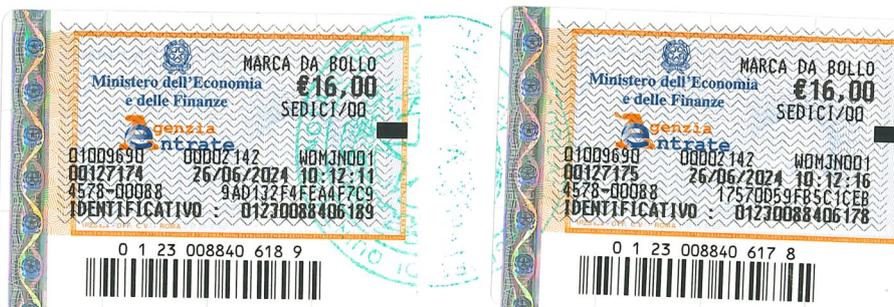
- Nessuna ricerca è stata effettuata riguardo a servitù, vincoli, ipoteche od altro.
- Le consistenze sono state desunte dalle schede catastali fornite dalla Proprietà, non sono stati eseguiti rilievi strumentali.
- Non sono state effettuate verifiche presso Enti competenti in merito a concessioni edilizie, condoni, rispetto normative igienico-sanitarie, strutturali e, di conseguenza nessuna verifica di confronto tra stato di fatto e di progetto autorizzato (pertanto non si accetta alcuna responsabilità per quanto attiene a tali verifiche).

STIMA DELL'IMMOBILE:

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile si considera come parametro i metri quadrati di superficie "commerciale".

Facendo riferimento al "Listino dei Valori Immobiliari", edito dalla camera di Commercio della Provincia di Brescia, dal quale si ricava l'attuale situazione di mercato, l'immobile con vetustà 37 anni può essere classificato "agibile 1" (immobili con vetustà tra i 30 e 40 anni), con una valutazione per il comune di Leno (fraz. Porzano) compresa tra i 590,00 €/mq ed i 840,00 €/mq di superficie commerciale.

Interpolando i valori di cui sopra, in funzione dell'anno di costruzione dell'immobile, si può attribuire un prezzo di mercato pari a Euro 665,00 per mq di superficie "commerciale".



Si riporta di seguito la tabella con le superfici dei locali, i parametri applicati per la determinazione della superficie "commerciale" e il relativo valore di mercato.

<u>IDENTIFICAZIONE SUPERFICIE IMMOBILIARE "COMMERCIALE"</u>			
TIPOLOGIA LOCALE	SUPERFICIE TOTALE LOCALE [mq]	PARAMETRO PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUP. COMMERCIALE	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]
ABITAZIONE PIANO SEMINTERRATO Garage e cantine	120,00	0,50	60,00
ABITAZIONE PIANO RIALZATO Abitazione	120,00	1,00	120,00
AREA ESTERNA Cortile, giardino	200,00		
misurato al 10% di sup. commerciale	120,00	0,10	12,00
misurato al 5% di sup. commerciale	80,00	0,05	4,85
Terrazza misurato al 35% di sup. commerciale	13,00	0,35	4,55
	470,00		200,55

<u>VALUTAZIONE ECONOMICA IMMOBILE</u>		
SUPERFICIE TOTALE COMMERCIALE [mq]	VALORE IMMOBILIARE [€/mq]	VALORE COMPLESSIVO IMMOBILE [€]
200,55	665,00	€ 133.366,00

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto del risultato derivante dal procedimento adottato, si stima il valore dell'unità residenziale in **euro 133.366,00**.

Seguono la presente i sotto indicati allegati:

- Allegato n. 1:* Estratto mappa,
- Allegato n. 2:* Schede catastali,
- Allegato n. 3:* Planimetria catastale.

Bagnolo Mella, 17 Giugno 2024

